



Favorte REIF usaldusfondi 2025. aasta II kvartali aruanne

Favorte REIF Usaldusfond
Registrikood: 16581683

Aruandeperioodi algus: 01.04.2025
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2025

Aadress: Ahtri tn 6a Tallinn, 10151

E-posti aadress: hendri.hinno@favorte.ee
Veebilehe aadress: <https://favortereif.ee/>



1. Ülevaade Fondist

Favorte REIF Usaldusfond (edaspidi "Fond") on kinnisvarale spetsialiseerunud mitte-avalik investeerimisfond, mis asutati 22.09.2022.a. Fond alustas tegevust 15.01.2023. Fondi juhib Favorte Fondijuhtimise OÜ.

Fondi investeringute objektideks on olemasoleva rahavooga ärihooned. Investeeringuteks sobivad ärihooned on peamiselt *stock-office* (ladu-kontor-esindus) ning logistika- ja tootmisfunktsiooniga. Objektide asukohtadeks on Tallinn ja Tallinna lähiümbrus.

	7 Objekti		30,69 m € Kinnisvara väärtus		26 931 m² Üüritav pind
	90% Täituvus		467 876€ Kvartaalne NOI		47 Üürnike arv

Peamised suhtarvud aruandeperioodi baasilt:

Omanduses oleva vara <i>yield</i> turuväärtuselt (%)	7,2%
NOI (€ tuh)	468
IRR (%)	8,5%
Omakapitali muutus 6 kuud 2025 (€ tuh)	561
Väljamaksete summa 6 kuud 2025 (€ tuh)	134,5
MOIC (x)	1,1x
Cash-on-Cash (%)	4,8%
WALT (aastat)	2,6
DSCR	1,4

1.1 Fondijuhi kommentaar

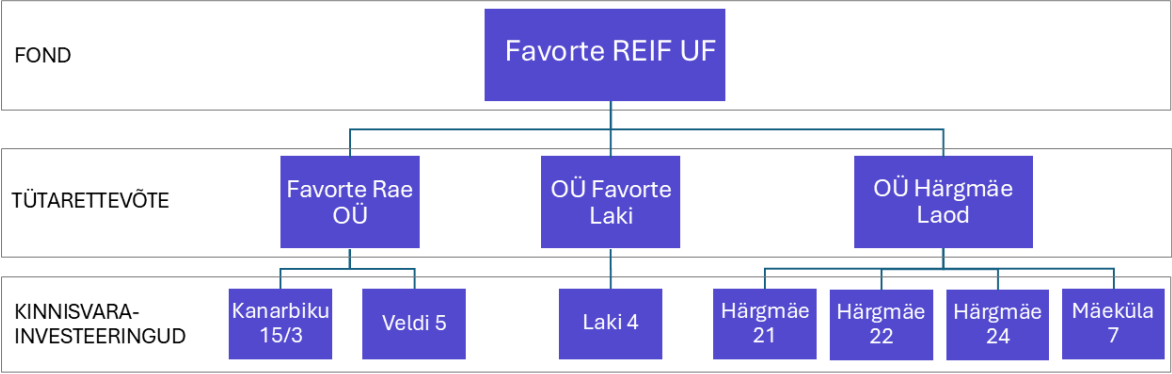
Fond lõpetas 2025.a II kvartali teenides 280 tuhat eurot puhaskasumit. 2025. aasta II kvartali seisuga investorite omakapitali sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 8,5%. Fond ega Fondi tütarettevõtted ei ole dividende maksnud ning dividendide maksmist ei planeerita ka lähitulevikus.

Aruandeperioodi raames vaatasime üle kõigi investeerimisobjektide finantseerimislahendused ning septembris toimub kõigi olemasolevate laenukohustiste refinantseerimine soodsamatel tingimustel. See samm tugevdab meie rahavoogusid ja toetab tulevikus veelgi parema tootluse saavutamist.

Fondi tütarettevõttel Favorte Rae OÜ on kavas 2025. aasta teisel poolel (III-IV kvartalis) laiendada oma portfelli uute atraktiivsete investeerimisobjektidega, milleks on Plaasi tn 4 ja Mäeküla tn 9. Nende varade prognoositav kuine NOI on vastavalt 26 200 € ja 29 900 €. Lõplikud tehingutingimused selguvad lähiajal.

1. Fondi struktuur

Fond teostab oma investeeringuid läbi 100% Fondi omanduses olevate tütarettevõtete, kuhu soetatakse investeerimisobjektid. Seisuga 30.06.2025 on Fondil kolm tütarettevõtet, mis omavad seitset hoonestatud objekti.



2. Fondi peamised konsolideeritud finantsnäitajad

(€ tuh)	30.06.2025	31.03.2025	30.06.2024
Varad kokku	30 844,0	30 883,1	25 884,4
sh kinnisvarainvesteeringud	30 690,0	30 690,0	25 522,4
Kohustised kokku	15 926,0	16 245,1	13 406,9
sh laenukohustised	15 371,8	15 589,2	12 915,3
Omakapital kokku (NAV)	14 918,0	14 637,9	12 477,5
Omakapitali osakaal	48,4%	47,4%	48,2%
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	49,8%	50,5%	49,9%
LTV	50,1%	50,8%	50,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,1	0,5

(€ tuh)	II kv 2025	I kv 2025	II kv 2024
Müügitulu (bruto)	675,8	750,7	604,2
Üüritulu	544,1	581,3	491,6
Brutokasum	562,6	577,7	504,5
Ärikasum	467,9	482,7	425,6
Puhaskasum	280,1	280,5	216,4
Brutokasumi marginaal	83,2%	77,0%	83,5%
Ärikasumi marginaal	69,2%	64,3%	70,4%
Puhaskasumi marginaal	41,4%	37,4%	35,8%
ROE ¹	7,5%	7,7%	7,0%
ROIC ²	6,2%	6,4%	6,7%
ROA ³	3,6%	3,6%	3,3%

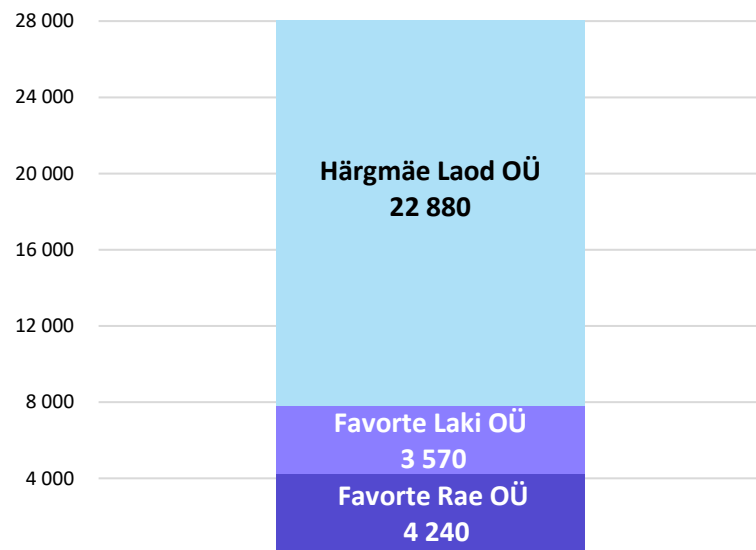
¹ $ROE = \frac{\text{puhaskasum} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital}}$

² $ROIC = \frac{\text{ärikasum} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine investeeritud kapital}}$

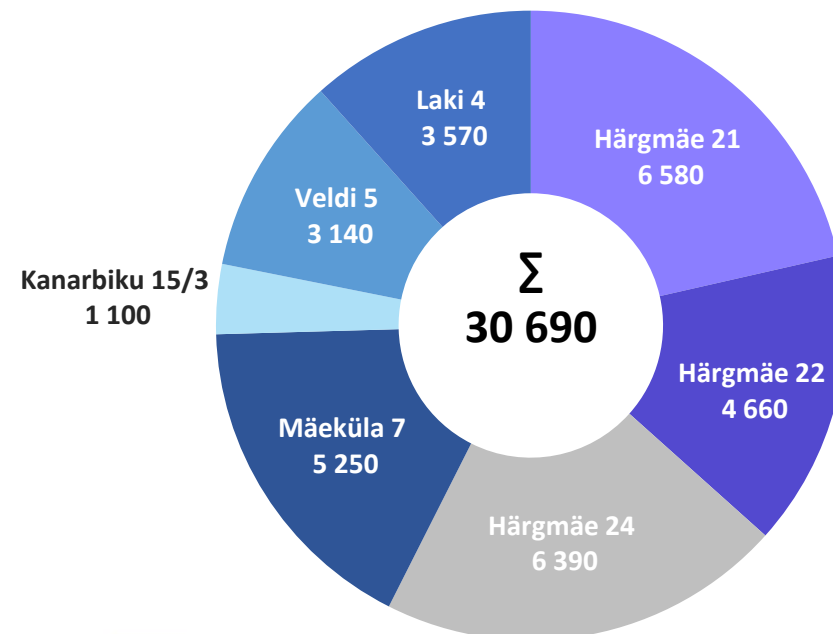
³ $ROA = \frac{\text{puhaskasum} \cdot \text{perioodi kordaja}}{\text{perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht}}$

3. Fondi investeringute ülevaade

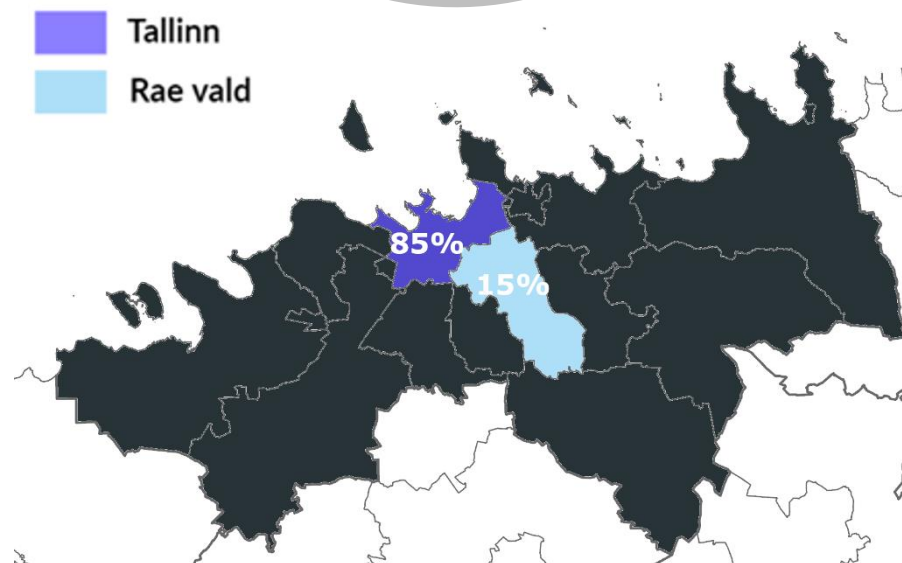
Kinnisvarainvesteeringute väärtus ettevõtete
lõikes 30.06.25 (€, tuh)



Portfelli väärtus objektide lõikes 30.06.25 (€, tuh)



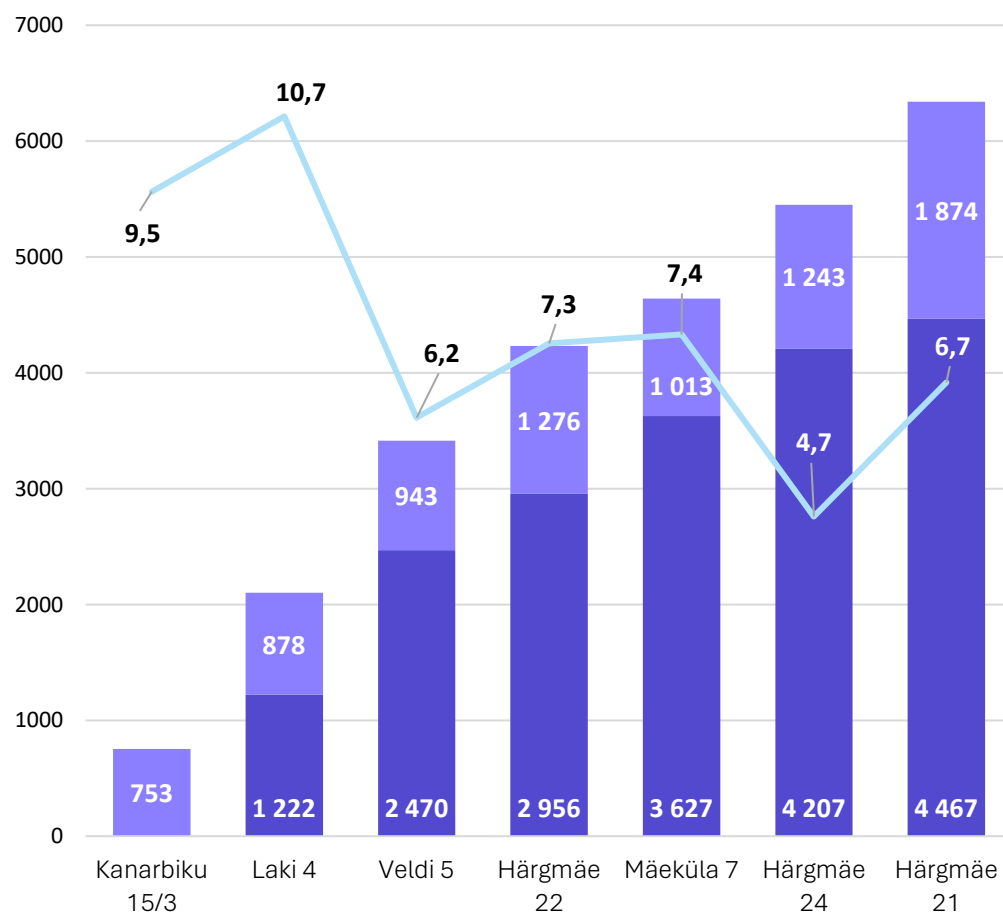
Asukoht	Kinnisvara aadress	Renditav pind kokku (m ²)
Rae vald	Kanarbiku 15/3	753
	Veldi 5	3 414
	Rae vald kokku	4 167
Tallinn	Härgmäe 21	6 341
	Härgmäe 22	4 232
	Härgmäe 24	5 450
	Laki 4	2 100
	Mäeküla 7	4 640
	Tallinn kokku	22 764
KOKKU		26 931



Renditav pind (m²) ja keskmine rendihind objektide lõikes

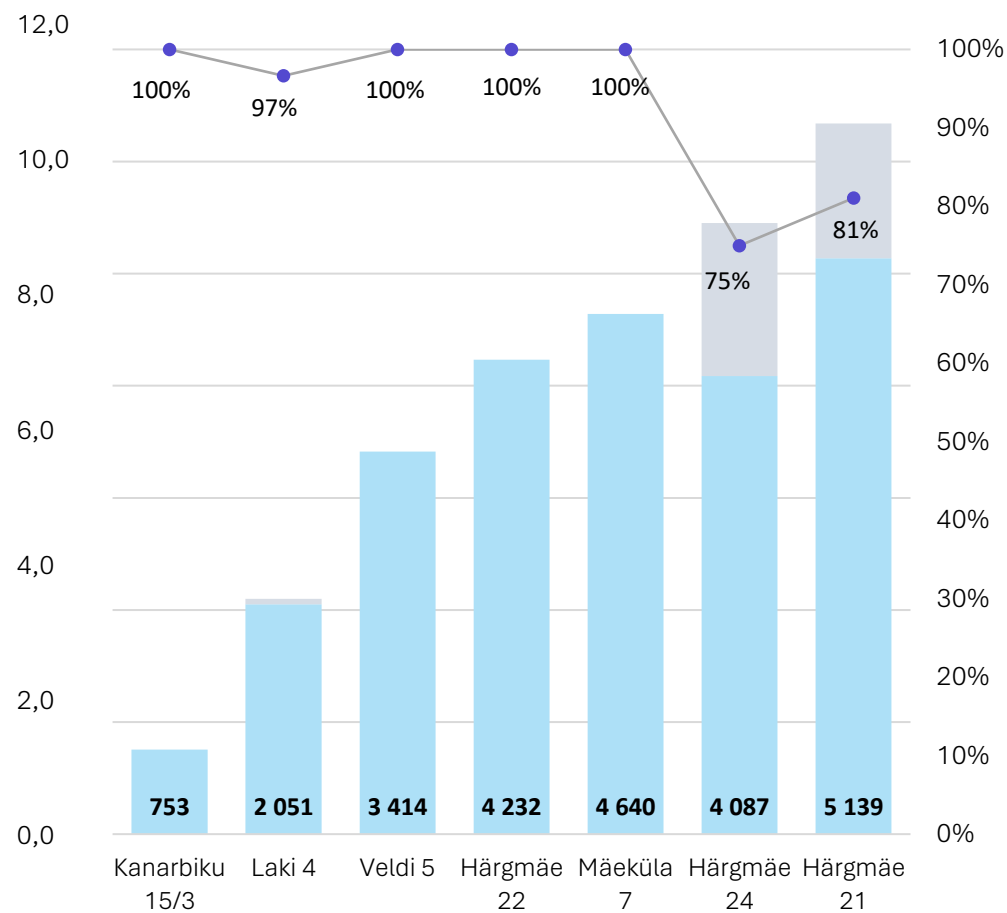
30.06.2025

Laopind Büroo-, esinduspind Keskmine üürihind €/m²



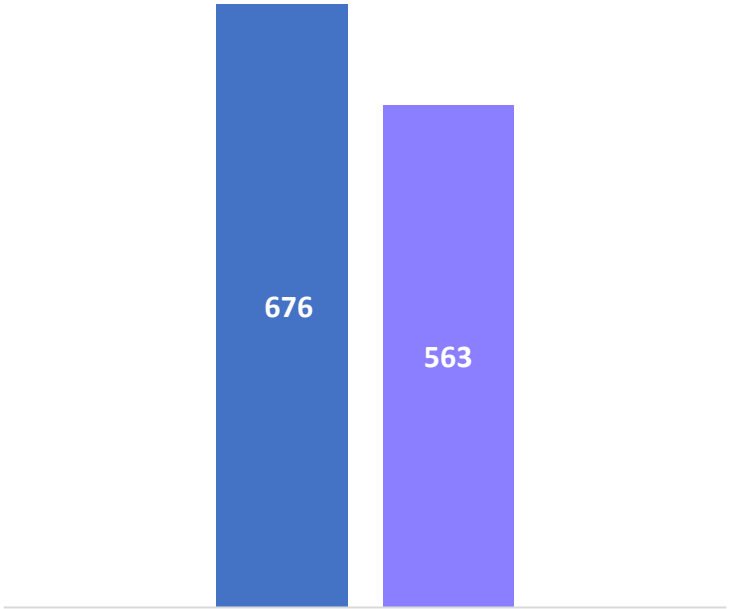
Täituvus 30.06.2025

Välja üüritud (m²) Vakantne (m²)



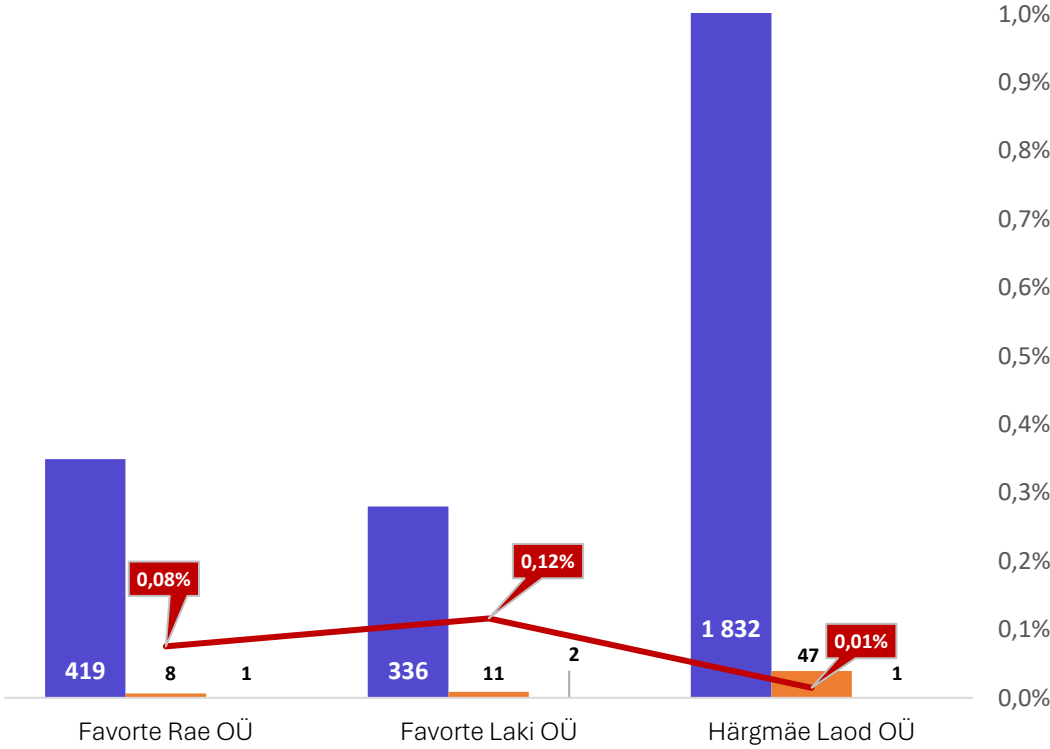
Konsolideeritud müügitulu 30.06.2025
(€, tuh)

Müügitulu (bruto) Müügitulu (neto)



Müügitulu ja laekumata arved ettevõtete lõikes 30.06.2025 (€, tuh)

Müügitulu (bruto) Nõuded ostjate vastu
Üürnike võlgnevus > 30 päeva > 30 päeva võgnevuse osakaal



Tootlused kinnisvarainvesteeringute lõikes	Laki 4	Härgmäe 24	Härgmäe 22	Härgmäe 21	Mäeküla 7	Veldi 5	Kanarbiku 15/3
Aastane äritootlus	7,3%	7,6%	7,7%	6,6%	7,5%	8,3%	7,3%

Äritootlus = $\frac{\text{jooksva 12 kuu NOI}}{\text{Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus}}$

4. Pangalaenude ülevaade:

30.06.2025 (€ tuh)	Laenujääk	sh. Lühiajaline osa	Laenu lõpptähtaeg	Intressimäär	Põhiosa tagasimaksed II kv	Tasutud intress II kv	Põhiosa tagasimaksed 12 kuud	Tasutud intress 12 kuud
Favorte Rae OÜ	2 013	48	28.04.2027	EUR6+2,25%	26	24	93	113
Favorte Laki OÜ	1 983	49	15.09.2026	EUR6+2,25%	27	24	97	113
Härgmäe Laod OÜ	11 375	382	28.04.2027 05.04.2027	EUR6+2,25%; EUR6+2,25%	165	140	557	543
KOKKU	15 372	479			217	188	747	769

5. Osanike nimekiri, osaluse suurus ja väärtus

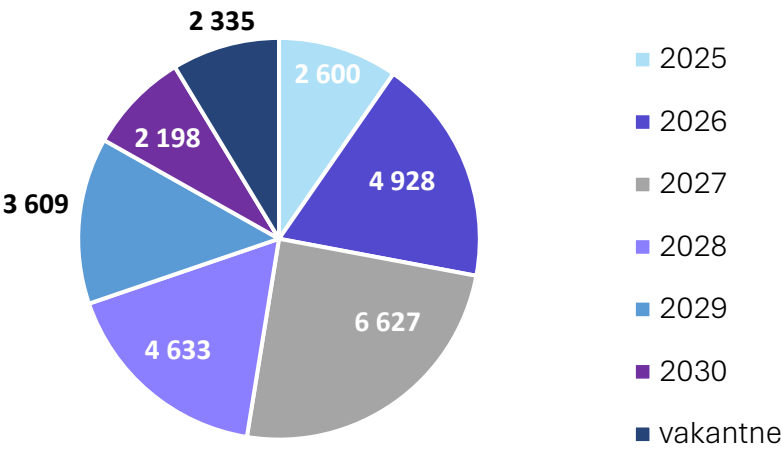
Usaldusosanimik	Osaluse %	Investeeringu kohustus (€, tuh)	Osaluse väärtus 30.06.2025 (€, tuh)
Investor A	92,57%	12 450	13 809
Investor B	2,97%	400	444
Investor C	2,23%	300	333
Investor D	1,49%	200	222
Investor E	0,74%	100	111
	100%	13 450	14 918

Fondijuhile makstud tasud
(€, tuh)

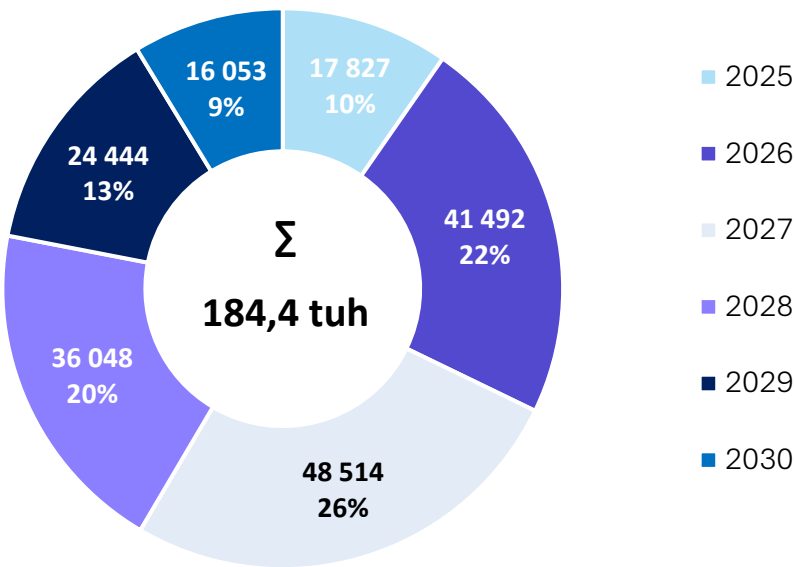


6. Üürnike info

Renditava pinna (m²) jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Kuise üüritulu jagunemine lepingu lõpptähtaegade lõikes



Üürnike jagunemine pinna suuruse järgi

